



Oppstartsmøte for plan etter Plan- og bygningsloven - Oppdal kommune

Planområde (navn)	Detaljreguleringsplan for Gjevilvasshytta		Gnr/bnr	
Til stede	Planlegger: Plankontoret v/Nataliya Sikora	Fra Oppdal kommune: Ragnhild Eklid, Andreas Rise, Gro Aalbu, Ane Hoel, Marte Dørum Lauritzen	Dato	12.11.25
	Forslagsstiller: Trondhjems turistforening Frode Bergrem, Eskil Følstad og Randi Torve		Plan-ID	2025005
Presentasjon av planen - formål - kartskisse	Hensikten med oppstartsmøtet er å klargjøre premissene for det videre planarbeidet. Planlegger/forslagsstillerens innledende orientering: Turistforeningen ser behov for å utvide sengekapasiteten ved Gjevilvasshytta, og tilpasse til de andre to hyttene i Trollheimen. Viktig å tilpasse tilbudet til bruken. Man har for lite kapasitet i sesong. Ønsker bedre boforhold/overnattingsforhold for de ansatte. Naboene har vært involvert, og grenser har blitt målt opp. Ønsker videre involvering og medvirkning av naboene. Planlegges 7 utleiehytter uten vann- og avløp. De to første med universell utforming. Utleiehyttene er samlet relativt konsentrert bak dagens hytte. Det ønskes regulert inn en sti (1,5 m bredde) mellom hyttene og dagens hytte, og en sti videre opp til gapahuk som ligger			

	lengre opp i terrenget. Disse utleiehyttene skal være tilgjengelige uavhengig av sesong. Bygningen vil bestå av ett rom, med soveplass og vedovn. Når det gjelder utbyggingsvolum er det ansett hensiktsmessig med høyde 6 meter møne for den nye selvbetjente hytta, og 4,5 meter for de to småhyttene nærmest selvbetjeningshuset. Når det gjelder selvbetjeningshytta, er høyden på denne ikke endelig avklart, og det er ønskelig at dette drøftes videre. 7 sengeplasser i dagens selvbetjente hytte. Deler av eksisterende bygg vurderes brukt som «hunde-rom». Det er toalett i dagens hytte. Utedoene brukes utenom sesong i dag. Kontaktperson hos forslagsstiller: Nataliya Sikora
	Kommunens premisser for videre arbeid med planen: Dialog skjer med planlegger. Krav til fagkyndighet anses oppfylt. Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet. Det er viktig å ivareta medvirkning fra berørte i planarbeidet. Kommunen bidrar med å besvare spørsmål som måtte dukke underveis i planarbeidet. Kontaktpersoner hos kommunen: Andreas Rise Dagens gjennomgang er basert på forhold som p.t. er kjent for kommunen. Det tas forbehold om at det kan dukke opp nye forhold og problemstillinger underveis i prosessen. Varsel om planoppstart skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet. Bestemmelsene skal utformes i tråd med <i>Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser</i>, og skal i tillegg ha et tekstfelt som viser behandling etter pbl. Planbeskrivelsen skal bygges opp i henhold til <i>Sjekkliste for planbeskrivelse</i>. Bruk de punktene som er relevante. Dokumentene finnes på www.regjeringen.no Søk på <i>Maler – reguleringsplan</i>. Her finnes også flere andre nyttige maler.

--	--

	Overordnede bestemmelser	Sjekkliste	Kommentarer under oppstartsmøtet		
Arealformål i kommuneplan	Pbl §§ 12-3, 4-1 og 4-2	Kommuneplankart	I strid med gjeldende arealformål i kommuneplanens arealdel – LNFR-formål. Vurderes hensynssone i ny KPA.		
		Forskrift om konsekvensutredning	Foreløpig vurdering er at areal avsatt til fritids- og turistformål anses ikke å være omfattet av krav til konsekvensutredning jf. vedlegg I. Tiltaket er vurdert til å heller ikke falle innunder vedlegg II. Dette kan synliggjøres ved varsel om oppstart, og dersom det foreligger innvendinger til denne vurderingen bes det om tilbakemelding på dette.		
Oppstartsformaliteter	Varsling om oppstart av planarbeid med kartskisse og formål for planområdet - anbefalt min 3 ukers frist	☒ Naboer ☒ Veglag ☒ Beitelag/sankelag ☐ Vannverk ☐ Tensio OEV ☒ Statsforvalteren i Trøndelag ☒ Trøndelag fylkeskommune	☒ Møre og Romsdal fylkeskommune ☒ NVE ☐ Vegmyndighet ☐ AtB ☐ Bane NOR ☒ Sametinget ☐ Direktoratet for mineralforvaltning	☒ Mattilsynet ☒ TBRT ☐ Remidt IKS ☐ Barnerepresentant	Gjevilvassdalen beitelag og Gjevilvassdalen kalvsankelag Trollheimen sijte Naboliste sendes over sammen med referat fra oppstartsmøte.
Risiko- og sårbarhetsanalyse	Pbl § 4-3	NVE m.fl.	ROS-analyse skal utarbeides. Det vises til DSB's veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).		

Forurensset grunn	Forurensingsforskriftens kap. 2.	Miljødirektoratets database Grunnforurensning	Ingen kjente forhold.
Naturmiljø	Planområdet skal beskrives mht naturmiljøet - vegetasjon, fugle- og dyreliv.	Naturbase, Artskart o.l. http://kilden.skogoglandskap.no Viltkart - digitalt kart hos kommunen Evt. krav om nye utredninger (SOSI-standard, DN-håndbok)	Naturbeitemark er kartlagt i 2023 – området for selvbetjeningshytte omfatter dette arealet. Kartlagt som beiteskog i området for de små utleiehyttene. Nasjonale ansvarsarter; dvergspett, grønnfink mm Nasjonalt viktig kulturlandskap – området er angitt i kulturmiljøplanen, og det kan inngå i en hensynssone i fremtidig kommuneplan. Kommunen anbefaler at det utarbeides en landskapsanalyse og illustrasjoner på hvordan planforslaget vil være tilpasset eksisterende omgivelser, både bebygde og naturlige. Delvis innmarksbeite i AR5 – svært godt beite. Hyttene er foreslått plassert i et område som ikke har kartlagt høy verdi, men middels verdi. Hyttene skal etableres på en slik måte at det ikke medfører store terrenginngrep. Stien planlegges også etablert på en skånsom måte, med lite behov for terrenginngrep. Tidligere stod det en del gran i området. Disse er tatt ned, men det gjenstår en del bjørketrær. Disse skal bestå. Hyttene plasseres i området hvor det var granskog.
Folkehelse	I kommuneplanen er <i>folkehelse</i> en av tre suksessfaktorer	Trafikksikkerhet Gang- og sykkelveger, tur- og skiløyper, grøntområde, sosiale møteplasser	Svært viktige friluftsområder – beskrives i planbeskrivelsen.

		Kartlagte friluftsområder Støy og støv	Generelle bestemmelser om støy og støv i anleggsfasen.
Utbyggingsavtale	Retningslinjer vedtatt i K-styre 15.6.2011. Pkt. 1.3. i arealdelen.	Dele ut retningslinjene og referere pkt. 1.3. hvis aktuelt.	Ikke relevant.
Umålte grenser innenfor bygge- eller planområde	Krav om oppmålingsforretning på eksisterende, umålte grenser før plan kan tas opp til behandling. Kart- og planforskrift § 6.	Tiltakshaver/utbygger er ansvarlig for kostnadene ved gjennomføring av ny oppmåling, jf. matrikkelloven § 17.	Grenser er nøyaktige etter nylig oppmålingsforretning.

	Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2019- 2030	Kommentarer under oppstartsmøtet
Fritidsbebyggelse	• % BYA er maks 35 %, sum bebygd og inngjerdet areal er maks 40 % av tomtearealet • Maks tomtestørrelse er 750 m² • Maks mønehøyde er 7 meter over gj.snitt planert terreng. Maks gesimshøyde er 6 meter over gj.snitt planert terreng. • Ved fortetting forutsettes at ny bebyggelse innpasses i bestående struktur, underordner seg bygningshøyder, -volum og utnyttelsesgrad, samt eksisterende infrastruktur.	Ikke relevant
Boligbebyggelse	I alle bebygde områder utenfor Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum er utnyttelsesgrad (BYA) maks 40 %.	Ikke relevant
		Mønehøyde 5,5 m i retningslinjer for Gjevilvassdalen (for fritidsbebyggelse som søkes med dispensasjon på LNFR-formål). Viktig med god terrengtilpasning for å unngå store fyllinger/skjæringer. Vindusutforming må vurderes – i utgangspunktet ikke ønskelig med store vindusflater – de små utleiehyttene er tegnet med store vindu. Takvinkel/taktekking – tilpasning til bebyggelsen i området.
Parkering	Parkeringsbehovet skal enten dekkes gjennom fellesløsninger eller på egen tomt. Se parkeringsnorm i KPA pkt. 1.6.4	I utgangspunktet ikke tenkt å utvide parkeringskapasiteten. Tiltaket gjennomføres ikke først og fremst for å øke antall gjester, men for å bedre boforholdene til de som allerede er der. Noe økning vil det nok bli, men det legges ikke opp til vesentlig økning. Dagens parkering brukes av langt flere enn bare de som er gjester på Gjevilvasshytta. Gjester kan også bes parkere ved andre parkeringsplasser mot vannet.

Vann og vassdrag	Tiltak i hht. pbl § 20-1, bokstav a, skal plasseres mer enn: • 20 meter fra bekker vist med linje/en strek i kartbase N50 • 50 meter fra elver og innsjøer vist med flate i kartbase N50 Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdrag/vassdragsnaturen tillates ikke.	Ingen bekker
Sikkerhet mot fare	For området vist som aktsomhetsområde flom i NVE-atlas må dokumentasjon på at PBL § 28-1 er oppfylt foreligge.	Aktsomhet skred. Det er utarbeidet en skredrapport fra 2023, som viser at området ikke er utsatt for snøskred.
Landbruk	Byggeavstand er 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord for tiltak som ikke er definert LNFR-formål. Tiltak i beiteområder avklares med aktuelt beitelag/grunneierlag – som f.eks. veg/ferist i forhold til sperregjerde ol. Overskytende matjord skal benyttes til landbruksformål i nærområdet.	Innmarksbeite i bruk. Området er inngjerdet, og brukes til beite særlig på vår og høst. Den foreslåtte gapahuken ligger midt i beiteområdet. Det er viktig at bruken hensyntar at plasseringen er i dette beiteområdet. Kommunen er i utgangspunktet skeptisk til denne plasseringen på grunn av at det er viktig å bevare området til beite, og unngå store forstyrrelser for dyrene som går på det inngjerdede arealet. Kommunen oppfordrer til å se på alternative plasseringer (f.eks langs vegen), og uansett at plassering velges i samråd med de som leier arealet til beite.
Reindrift	Hensynssone for reindrift er vist i kommuneplanens arealdel. Tilrettelegging av ferdsel skal ikke kanaliseres inn i hensynssona. Eksisterende stier kan benyttes.	Ved varsel til sameting o.l skal det orienteres om konsultasjonsplikt i reinbeiteområder. Trollheimen sitje er høringspart, og skal også ha mulighet til konsultasjon.
Friluftsliv	Fritidsbebyggelse skal plasseres mer enn 20 m fra turstier vist i kartbase N50, sti og løypeplan for Oppdal, merka eller	Ikke relevant med byggegrenser mot stier.

	avtalefesta, preparerte skiløyper samt råk og rekster fra dal til fjells. Turdrag må beskrives og framgå av reguleringsplan.	
Lekeareal og andre oppholdsarealer	Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn • For boligbebyggelse og områder for sentrumsformål eller kombinerte formål, minimum 30 m² pr. boenhet. Minst halvparten skal anlegges på terrengnivå, og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal, Jf. Rikspolitiske retningslinjer. Barnerepresentant skal høres i plansaken.	Ikke relevant
Kulturminner	Byggesone 5 m http://www.riksantikvaren.no/ Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.	Gjevilvasshytta er fredet.
Veg og atkomst	Hovedvegadkomst skal ikke være brattere enn 10 %. For fritidsbebyggelse tillates 12,5 %. I boligområder: husk snuplass for renovasjonsbil og gode løsninger for avfallshåndtering. I områder for fritidsbebyggelse: sikre adkomst og snuplass for utrykningskjøretøy og slamtømmebil. Lengde- og tverrsnittprofil skal foreligge til 1.gangs behandling. Bestemmelser om situasjonsplan der adkomst vises. Veg skal ha regulert senterlinje. Vegkant skal være parallell med senterlinje. Veg vises som kjørebane. Resterende veiareal vises som annen veggrunn.	Ingen endringer.
Strømforsyning	Strømledning skal legges i jordkabel.	

Slokkevann	Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst. Se TBRTs retningslinjer www.tbirt.no	Dette må beskrives i ROS-analyse og planbeskrivelse.
Strømførende jordkabler	Det skal ikke avsettes lekeareal nærmere enn 6 meter fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kv og mer.	
Jernbane	Det skal vises byggegrense mot jernbane på minimum 30 meter.	
Vannforsyning og sanitært avløp	Jf. Bestemmelse 1.4.1 Ved all utbygging • skal kommunens til enhver tid gjeldene VA-norm legges til grunn. • kan kommunen kreve vann- og avløpsplan hvor det fremgår hvordan <u>vannforsyning</u>, <u>sanitært avløp</u> og <u>overvann</u> skal løses. VA-plankart som viser eksakte traseer. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes om overvann skal håndteres lokalt eller kobles på eksisterende vannveger. Det bør være naturlige løsninger for infiltrasjon av overvann. <u>Sentrumsområde</u>: Påkobling kommunalt nett - avklaring i forhold til Enhet for tekniske tjenester. <u>Spredt bebygd område</u>: Nytt planområde: Ved 5 eller flere enheter er det krav om felles avløpsanlegg. Ved fortetting: muligheten for felles avløpsanlegg skal vurderes, samt at eksisterende enheter skal gi muligheter til påkobling. Tilfredsstillende vannforsyning skal dokumenteres - egen vannforsyning eller påkobling eksisterende, godkjent	Ikke VA i utleiehyttene, men det skal legges inn VA i den store selvbetjente hytta. Dagens renseanlegg er vurdert til å fungere godt. Det må utarbeides VAO-plan for planområdet.

	vannforsyning. Ved fortetting må eksisterende vannforsyning vises i teknisk kart. Reguleringsbestemmelser om utbyggings- og påkoblingsplikt, rekkefølgebestemmelser.	
Avfallshåndtering	Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.	Må ivaretas
Klima og energi	Konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes. Ved utbygging av nye områder bør bærekraftige løsninger etterstrebes. Det bør legges til rette for bærekraftig energibruk og lagring av energi, samt vurderes bilfri bolig-/fritidsboligområder m/ fellesløsninger.	Må ivaretas i planbeskrivelsen.
Behandlingsgebyr, info om satsene kommunens nettsider	Plansak	Plansak: enkel kr. 33 000,-, mer omfattende kr. 74 250,-, komplisert kr. 90 750,-. Satsene gjelder for 2025. Nye satser for 2026 vedtas av kommunestyret i løpet av desember 2025. Faktura sendes ut etter 1. gangs behandling i utvalget for bygg- og arealplansaker.
	Gebyr for oppstartsmøte kr. 16 500,-	Faktureres etter oppstartsmøte.
	Hvem skal motta fakturaen for gebyr? E-postadresser	
Gjennomføringsfrist	10 års virkningsfrist på detaljreguleringsplaner	

Tidsfrister/tidsplan	Mottatt komplett plan inkl. digitalt plankart (SOSI-standard) og avløpsplan → kommunen har 12 uker til å fremme saken til politiske behandling. Plan 1.gangs offentlig ettersyn - 6 uker høringsfrist Plan sluttbehandling - vedtaket kunngjøres med 3 uker klagefrist og 3 års frist for å fremme erstatningskrav	Overordnet framdriftsplan for planarbeidet: Innsending av planforslag første kvartal 2026. Ved varsel om oppstart, skal det sendes varsel til kommunens postmottak (post@oppdal.kommune.no), med anmodning om at dette legges på hjemmesiden. Frist for innspill må fremgå.
Plandokumenter	Ved innsending til 1. gangs behandling skal følgende separate dokumenter foreligge: • Planbeskrivelse • Plankart i PDF og SOSI-format • Planbestemmelser • ROS-analyse • VA-plan med tilhørende VA-plankart i PDF-format • Dokumenter i tilknytning til varsel om oppstart, inkl. alle innspill	
Regionalt planforum	Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum?	Kanskje – avhenger litt av innspill til varsel om oppstart.

Vedlegg til skjema for oppstartsmøtet

Tekniske krav til plankart	
Plankart - tekst	○ Plannavn ○ Arealplan ID ○ Tegnforklaringer ○ Koordinatnett og nordpil ○ Geodetisk grunnlag, høydegrunnlag og kartprojeksjon ○ Entydig målestokk, 1:500 til 1:2000 ○ Forslagstillers navn ○ Saksbehandling, behandling og vedtak Tekstboks plasseres i plankartets nedre høyre hjørne
Referansesystem	Plan skal være kartfestet i EUREF89, UTM-sone 32
Basiskart	Elementer fra kartgrunnlaget som skal inngå i plankartet er høydeinformasjon, stedsnavn, eiendomsgrenser, bygninger, veier, bekker og kulturminner.
Tilstøtende reguleringsplaner	Hvis det finnes tilstøtende reguleringsplaner skal grensen på disse følges. Prinsipp om sømløshet.
Planer med vertikalnivå	Anlegg over eller under grunnen med egne arealformål skal inndeles i vertikalnivå
Formålstype - egenskap til formålsflaten	NB! Enkelte generelle og kombinerte formål krever utdyping jfr. 1.5.4 i " <i>Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister</i> ". Formålsgrenser med samme type formål på begge sider skal ha juridisk linje (eks. tomtedeling).
Eierform	Formålsflate angis med eierform. Tillat eierform er offentlig, felles eller annen (privat o.l).
Hensynssoner	Hensynssoner skal påføres plankartet med navn og det skal angis kjennetegn for å knytte bestemmelser til hensynssonen jfr. 1.5.6 i " <i>Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister</i> "
SOSI-kontroll	Dokumentasjon av SOSI-kontroll skal forelegges kommunen. Det skal nyttes til enhver tid siste versjon av SOSI.
Diverse	Unødige punkter skal unngås, eks. på rett linje Ut over det som er nevnt gjelder "<i>Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister</i>" Det som er nevnt som bør i NPADP håndterer kommunen som skal-punkter.

Krav til planbestemmelser

Planbestemmelser	○ Bestemmelsene skal kun omfatte nødvendige juridiske bindinger for arealformål og hensynssoner i planforslaget (jf PBL § 12-7). Beskrivende tekst begrenses til det mest nødvendige. ○ Bestemmelsene skal følge opp aktuelle krav fra kommuneplanens arealdel og ta retningslinjene til følge der det er behov for det. ○ Bestemmelser fra plan- og bygningsloven eller fra annet regelverk skal ikke gjengis i planbestemmelsene.
------------------	---